

La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

Gemmeo Commerce

Société Civile de Placement Immobilier de commerces
à capital variable

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	16
Comptes annuels au 31 décembre 2017	20
Règles et méthodes comptables	25
Annexes aux comptes annuels	27
Rapports général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux Comptes	34
Texte des Résolutions	37
Annexe aux résolutions	39
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	40

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2017

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance Gemmeo Commerce

Président	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
Vice-Président	Alain MAZUE
Membres	Daniel BUKOWIECKI Christian BOUTHIE Sylvain COUVE Hervé HIARD Max WATERLOT AMUNDI IMMOBILIER MENHIR AEDIFICIUM - Lucien TULLIO SOCIETE SIAGI - Michel COTTET

Commissaires aux Comptes

Titulaire	Cabinet MAZARS
Suppléant	Madame Virginie CHAUVIN

Expert en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2017

Date de création	2012
Nombre de parts souscrites	432 449
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2017	397 178
Nombre moyen de parts en jouissance	344 083
Valeur de réalisation	69 377 318,35 €
Nombre d'associés	1 623
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	34
Surface du patrimoine	24 544 m ²
Nombre de locataires	358
Taux d'occupation Financier Annuel	83 %
Résultat par part	7,92 €
Dividende par part non optant PFNL	7,93 €
Dividende par part optant PFNL	7,93 €
Dont distribution de Plus-value immobilière	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) (RAN) ^{(1) (2)}	0,92 €

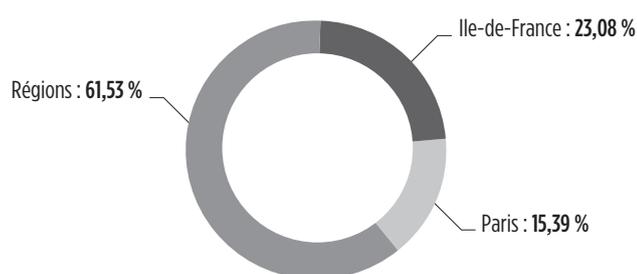
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

(1) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

(2) le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 0,12 € par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

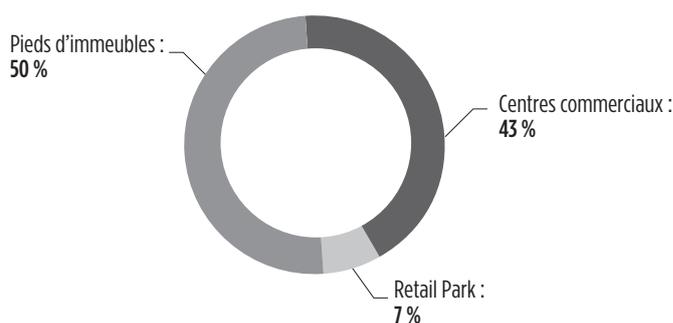
Répartition du patrimoine sur la base de la valeur d'expertise

Par zones géographiques



Par types de locaux

(toutes zones géographiques confondues)



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2017 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI Gemmeo Commerce.

Le contexte macro-économique

L'année 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19^e Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018,

assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

La conjoncture immobilière - Le marché des commerces en France

Le marché des commerces en France

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes *prime*

En France, après +21 % en 2016, la croissance de la consommation des ménages a ralenti en 2017, à +1,3 %. L'Insee analyse cette évolution comme la conséquence de la disparition d'éléments ponctuels favorables en 2016 tels la vente de billets du championnat d'Europe de football, ou le changement de standard de diffusion télévisuelle mais aussi des températures plus froides en 2016.

2017 aura signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à la moyenne de longue période, pour la 1^{ère} fois depuis la dernière crise financière mondiale : en décembre 2017, l'indice de confiance se situait 4 % au-dessus de la moyenne de longue période. L'année aura aussi été favorable au climat des affaires du commerce de détail qui se situait, en décembre 2017, 8 % au-dessus de la moyenne historique.

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes *prime* et s'adaptent en tentant notamment de favoriser l'expérience client, i.e. en faisant en sorte que le ressenti du client et/ ou son activité dépasse le simple fait d'acheter.

En centre-ville, les artères fréquentées continuent à attirer les enseignes, à l'image du quartier du Marais à Paris. En régions, la demande des enseignes reste relativement élevée pour les principales artères des grandes villes. Il apparaît que les valeurs locatives des emplacements les plus recherchés se maintiennent. En revanche, elles ont tendance à baisser dans les artères et villes moins fréquentées ; il arrive que le montant des droits au bail diminue - parfois fortement - sur ces artères.

Sur les 11 premiers mois de 2017, le chiffre d'affaires des centres commerciaux a légèrement augmenté (+0,5 % sur 1 an) malgré une baisse de fréquentation (-0,6 %) d'après le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC). Le marché reste cependant lui aussi fortement segmenté. Les centres commerciaux dominants, avec une zone de chalandise élevée, voient leurs valeurs locatives rester globalement stables sur 1 an, tandis que la tendance est à la baisse pour les centres plus secondaires, en particulier pour les moyennes surfaces. Dans les centres en difficulté, les délais de commercialisation ont tendance à s'allonger et les avantages commerciaux octroyés à augmenter.

Les zones de périphérie les plus recherchées continuent à attirer les enseignes, en particulier dans les *retail parks* de nouvelle génération, qui font monter en gamme l'offre commerciale de périphérie. Celle-ci bénéficie de valeurs locatives sensiblement plus faibles que les centres commerciaux ou boutiques de centre-ville.

Le marché de l'investissement France

Plus de 3,2 milliards d'euros ont été investis en commerces en France en 2017 d'après CBRE. En baisse pour la 3^e année consécutive, ce volume reste cependant en ligne avec sa moyenne décennale.

Ces chiffres s'expliquent à la fois par davantage de prudence des investisseurs à l'égard des localisations plus secondaires et par un manque d'offre d'actifs *prime*.

D'ailleurs, sur le segment *prime*, les taux de rendement restent stables et bas, à environ 2,85 % pour des boutiques à Paris

Les perspectives 2018

La poursuite de la croissance économique dans le monde et en Europe devrait être favorable à la France qui pourrait connaître une croissance du PIB de l'ordre de 2 % en 2018.

Cela devrait être favorable à l'emploi et à la demande de bureaux. Compte tenu de la forte hétérogénéité des sous-marchés franciliens, une hausse modérée des loyers économiques est envisagée dans les sous-secteurs sous-offreurs, comme c'est le cas pour les bureaux de Paris Centre Ouest. En périphérie parisienne, le taux de vacance est encore élevé pour permettre une dynamique haussière des loyers économiques. L'évolution de la commercialisation des immeubles livrés en 2018 sera à suivre, en raison de leur impact sur la vacance et sur la dynamique de report de certains grands utilisateurs de Paris vers la périphérie.

La demande en immobilier des investisseurs devrait rester forte en 2018, maintenant des volumes à un niveau élevé et conservant une concurrence assez forte pour les meilleurs actifs et ceux considérés à fort potentiel. La hausse des taux à 10 ans anticipée pour 2018 devrait réduire l'écart avec les taux de rendement immobiliers *prime*, cet écart étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période. Parmi d'autres, le risque d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier est à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

La reprise économique pourrait s'accompagner d'un léger regain d'inflation en France, autour de 1,6% après environ 1,2% en 2017, ce qui serait favorable aux loyers indexés.

Sources : CBRE, Immostat, Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018), Cushman & Wakefield.

Définitions :

Emplacements "*prime*" : meilleurs emplacements.

Taux de vacance : pour une zone géographique délimitée, ratio entre les locaux vides et le total des locaux existants.

Résumé de l'activité de la SCPI Gemmeo Commerce en 2017

Pour l'exercice 2017 en raison des baisses de loyers et des franchises accordées le taux d'occupation financier de Gemmeo Commerce est de 83 %.

Cette baisse concerne notamment le centre commercial AGC situé au Havre, opération sur laquelle Amundi Immobilier s'est retournée contre le vendeur.

La SCPI a réalisé 35 millions d'euros d'investissement sur l'année dans 4 portefeuilles de commerces dont l'un parisien détenu à 100 % par la SCPI.

La collecte nette s'élève à plus de 22 millions en 2017, entièrement engagée au 31/12/2017.

En 2017, le résultat a été de 7,92 € par part avec une distribution annuelle de 7,93 €.

Les perspectives 2018 de la SCPI Gemmeo Commerce

Compte tenu de l'évolution du taux d'occupation et afin de constituer le report à nouveau (réserves), la Société de Gestion envisage au titre de l'exercice 2018, de verser une distribution de 1,93 € par part et par trimestre et d'ajuster éventuellement le dernier acompte en fonction des événements intervenus au cours de l'année.

Rapport de la Société de Gestion

Changement de méthode comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes de Gemmeo Commerce

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	2 809 947,08	2 977 504,92	5,96 %
Produits financiers ⁽²⁾	60 014,11	676 244,63	N/A
SOUS-TOTAL	2 869 961,19	3 653 749,55	27,31 %
Charges immobilières⁽³⁾	-59 917,88	-8 449,06	-85,90 %
Frais généraux	-429 538,88	-537 927,55	25,23 %
Travaux de remise en état	0,00	1 761,25	N/A
Provisions nettes⁽⁴⁾	-335 294,89	-113 829,15	-66,05 %
Provisions pour charges non récupérables	-47 414,22	-47 066,59	-0,73 %
Charges financières sur emprunts	-269 048,98	-222 412,09	-17,33 %
Résultat exceptionnel	-180,12	0,00	
RÉSULTAT COMPTABLE	1 728 566,22	2 725 826,36	57,69 %
Résultat comptable par part	7,25	7,92	9,22 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL ⁽⁵⁾	-7,50	-7,93	
Dont Distribution plus-value immobilière	0,00	0,00	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁶⁾	0,72	0,92	

- (1) loyers et produits annexes de gestion locative.
 (2) produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires.
 (3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.
 (4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.
 (5) pour une part portée en jouissance pour une année.
 (6) le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions et de l'incorporation de 0,12 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	2 784 026,15	2 958 882,41	6,28 %
Autres produits	25 920,93	18 622,51	-28,16 %
Produits financiers	60 014,11	676 244,63	N/A
Total	2 869 961,19	3 653 749,55	27,31 %

Les locaux vacants (en quote-part)

Au 31 décembre 2017, le stock de locaux vacants s'élevait à 4 283 m² ainsi répartis :

Répartition par zone géographique (en m ²)	Bureaux	Activités Entrepôts	Commerces	Total
Ile-de-France / Paris			34	34
Province			4 249	4 249
Etranger				
Total			4 283	4 283

Les baux 2017

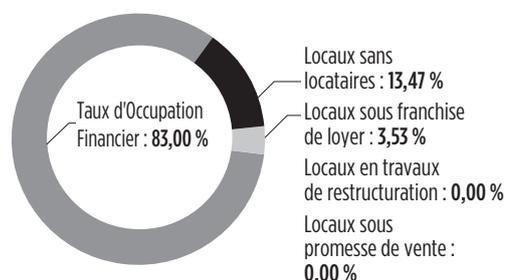
Les principaux baux signés en 2017 :

Sites	Surface m ²	Date prise d'effet	Durée	Loyer annuel en K€ HT/HC
58 rue de Longvic - Galerie Chenôve (25 % de l'indivision)	745,50	20/03/2017	3/6/9	55
Retail Parc - Angoulins	1 375,00	30/10/2017	3/6/9	120
Retail Parc - Angoulins	550,00	01/07/2017	3/6/9	48

Le taux d'occupation

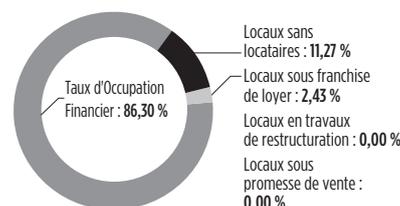
Annuel

Taux d'occupation financier 83,00 %



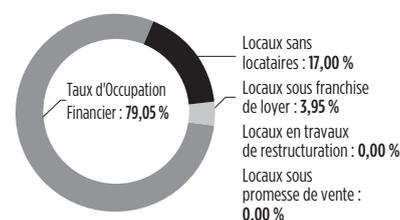
1T2017

Taux d'occupation financier 86,30 %



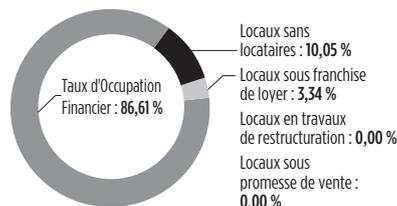
3T2017

Taux d'occupation financier 79,05 %



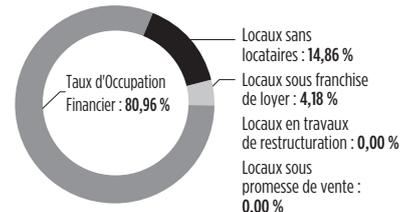
2T2017

Taux d'occupation financier 86,61 %



4T2017

Taux d'occupation financier 80,96 %



Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

Charges immobilières (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-2 504,70	-10 191,25	N/A
Assurances	0,00	0,00	
Honoraires	-1 273,28	61 631,73	N/A
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-25 778,00	-36 668,00	42,25 %
Frais d'actes et contentieux	-23 736,90	-14 574,54	
Frais de dynamisation du centre commercial d'Annemasse	-6 625,00	-8 647,00	30,52 %
Total	-59 917,88	-8 449,06	-85,90%

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. La provision est portée par les acheteurs sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2018-2022.

Variation PGR / PGE non récupérable état du patrimoine	K€
Stock de PGR initial au 01/01/2017	-59
Annulation stock de PGR* au 01/01/2017	59
Constatation stock PGE au 01/01/2017	-17
Dotations aux provisions	-14
Reprises de provisions	-17
Stock PGE fin de période 31/12/2017	-14
Solde dotations reprises	3
Gros entretiens	
Impact net PGE	3

PGR*: provisions pour grosses réparations.

Remises en état

Néant

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-284 306,15	-294 766,68	3,68 %
Honoraires de Commissaires aux Comptes	-7 902,00	-13 094,00	65,70 %
Frais divers de gestion	-137 330,73	-230 066,87	67,53 %
Total	-429 538,88	-537 927,55	25,23 %

Les frais généraux incluent :

- la commission de gestion, calculée au taux de 9,95 % hors taxes sur les produits locatifs et sur les produits de trésorerie,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais divers de gestion pour un montant de 230 067 € incluent notamment :
 - des honoraires de relocation pour 58 562 €,
 - des honoraires d'expertise pour 10 500 €,
 - des honoraires divers et du coût dépositaire pour 46 976 €,
 - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales pour 82 554 €,
 - et des frais de banque pour 10 783 €.

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en euros)	Taux	Commissions (en euros)
Recettes locatives encaissées	2 961 518,01	9,95 %	294 671,04
Produits financiers perçus	961,62	9,95 %	95,68

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'établissent à 222 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- 176 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 9 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 46 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 3 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France.

Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	1 728 566,22	2 725 826,36	57,69 %
Résultat comptable par part	7,25	7,92	9,24 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 7,92 €.

La distribution

La distribution courante de 2017

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 2 721 320,71 € soit 7,93 € par part (non-optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2017	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	192 671,33	0,72
Résultat comptable	2 725 826,36	7,92
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-2 721 320,71	-7,93
Distribution de Plus-Value Immobilière	0,00	0,00
Impact changement de méthode du calcul PGR/PGE	42 064,64	0,12
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾⁽²⁾	368 764,53	0,92

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

(2) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 0,12 € par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

La distribution prévisionnelle 2018

Compte tenu de l'évolution du taux d'occupation et afin de constituer le report à nouveau (réserves), la Société de Gestion envisage au titre de l'exercice 2018, de verser une distribution de 1,93 € par part et par trimestre et d'ajuster éventuellement le dernier acompte en fonction des événements intervenus au cours de l'année.

Les expertises

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2017 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de GEMMEO COMMERCE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 66 135 000,00 € hors droits et à 70 698 315,00 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2017 de 69 377 318,35 €.

(en euros)	Réel 2016	Réel 2017	Évolution 2016/2017
Valeur de réalisation	52 047 258,40	69 377 318,35	33,30 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

Rapport de la Société de Gestion

La politique de cessions et d'acquisitions

Acquisitions

Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Portefeuille de 3 commerces parisiens	Commerces	353	17 415 000 €	28/03/17	
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct		353	17 415 000 €		

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI EKINOX (6,10 % de la SCI)					
Portefeuille Commerces - France	Commerces	4 403	8 912 500 €	27/07/17	
39/49/51 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	Commerces	15	575 985 €	13/10/17	
Portefeuille Commerces Prime - France	Commerces	418	3 461 997 €	27/10/17	
Total Acquisitions réalisées via SCI		4 836	12 950 482 €		

Cessions

Aucune cession en 2017.

Le marché des parts

Marché Primaire

	Total année 2017
Souscriptions	
Nombre de parts	125 882
Montant (en €)	25 679 928
Retraits	
Nombre de parts	3 870
Montant (en €)	711 306
Nombre de parts en attente de retrait	0

Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (en euros)	Montant souscrit (en euros)
Janvier	16 625	204	3 391 500
Février	18 783	204	3 831 732
Mars	19 868	204	4 053 072
Avril	12 062	204	2 460 648
Mai	10 429	204	2 127 516
Juin	10 694	204	2 181 576
Juillet	7 097	204	1 447 788
Août	6 118	204	1 248 072
Septembre	4 621	204	942 684
Octobre	6 840	204	1 395 360
Novembre	5 226	204	1 066 104
Décembre	3 649	204	744 396

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2017, le prix de souscription fixé à 204,00 € est égal à la valeur de reconstitution +5,7 %. L'historique des prix de souscription de la SCPI GEMMEO COMMERCE est disponible en page 17.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2017.

Performance

Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 2,16 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : non applicable

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Distribution	7,93 €	7,50 €	9,80 €	8,00 €	4,00 €	- €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,13 %	3,33 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
Prix n	204,00 €	204,00 €	204,00 €	200,22 €	200,00 €	200,00 €
Taux de distribution	3,89 %	3,68 %	4,80 %	4,00 %	2,00 %	0,00 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Prix n (en €)	204,00 €	204,00 €	204,00 €	200,22 €	200,00 €	200,00 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00%	0,00%	1,89%	0,11%	0,00%	NC

(3) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes de risque.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF) et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Lors de l'investissement, le risque locataires est analysé conjointement au risque locatif immobilier. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

Des stress tests annuels de liquidité sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

- Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Ce plafond est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date du dernier arrêté comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2017, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2017 est de 36,23 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 149,74 %
- levier méthode de l'engagement : 145,41 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'actifs immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers

et revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

Associés personnes morales

Plus-values immobilières

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,33 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-value

immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française et étrangère réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposable	Revenus fonciers	Produits financiers
7,92	7,93	8,78	8,78	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2017.

Rapport de la Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI Gemmeo Commerce.

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour GEMMEO COMMERCE, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L 621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour trois ans.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et s'il juge nécessaire un Vice-Président qui peut être choisi en dehors de ses membres. Le Conseil de Surveillance nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, pour l'approbation des comptes annuels de la Société). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée. Une procédure particulière est prévue pour son information en matière de cession et d'acquisition.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;

- prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

• **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

• **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers

(PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - le suivi des réclamations clients.
 - la gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation.
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA (Fonds d'investissement alternatif) est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe,
- montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 818 717 euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Rapport de la Société de Gestion

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur.

Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

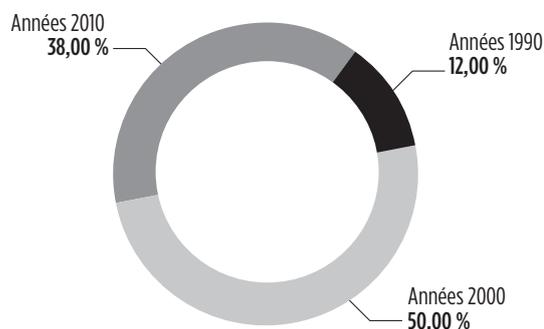
Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Concernant Gemmeo Commerce

Gemmeo Commerce est une SCPI dont la constitution du patrimoine est récente. À ce titre, les actifs sont pour la plupart de construction neuve voire récente. Cela s'accompagne d'une gestion dynamique permettant de maintenir cette performance sur les plus neufs et de chercher des pistes d'amélioration pour les plus anciens.

L'âge énergétique du fond rajeunit en 2017 grâce à la bonne gestion de celui-ci et à l'acquisition d'immeubles récents aux bonnes performances énergétiques.



Grâce à la certification HPE2005 d'un de ses immeubles les plus importants : ZAC Chablais Gare à Annemasse, la SCPI bénéficie de 18 % de ses actifs certifiés en valeur.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	54 585 363,48	75 623 223,63
Valeur de réalisation	52 047 258,40	69 377 318,35
Valeur de reconstitution	62 212 868,69	83 204 173,83
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	175,83	174,87
Valeur de réalisation	167,66	160,43
Valeur de reconstitution	200,40	192,40

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale.

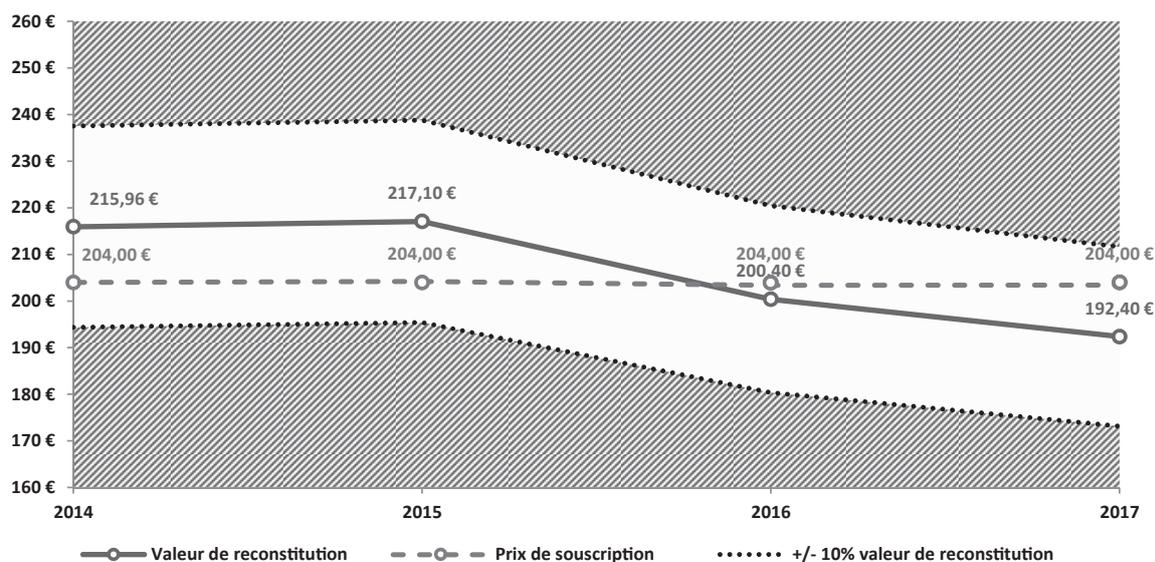
Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

Historique des valeurs de souscription depuis le passage en capital variable

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



Évolution du capital fin de période

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	21 828 320	29 656 800	35 721 920	49 669 920	69 191 840
Nombre de parts au 31 décembre	136 427	185 355	223 262	310 437	432 449
Nombre d'associés au 31 décembre	675	923	1 100	1 366	1 623
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (€)	12 858 000	9 796 700	7 759 692	17 783 700	24 890 448
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	1 143 579	922 015	740 213	1 702 206	2 375 393
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (€)	200	204	204	204	204

(1) diminué des retraits.

(2) prix payé par le souscripteur.

Évolution des retraits

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	200	855	1 320	3 032	3 870
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,15 %	0,46 %	0,59 %	0,46 %	0,89 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)					

Évolution du dividende

(en euros par part)	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat	-0,51	0,70	1,09	0,89	0,72
Dividende versé au titre de l'année après PF	-4,00	-7,97	-9,80	-7,50	-7,93
PFNL/Dividende versé au trésor		0,03			
Résultat de l'exercice	5,78	8,68	9,81	7,25	7,92
Impact changement de méthode PGR/PGE					0,12
Report à nouveau après affectation du résultat ^{(1) (2)}	0,70	1,09	0,89	0,72	0,92
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeubles					

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

(2) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 0,12 € par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2016
Fonds collectés	66 392 692,15	20 861 766,95	87 254 459,10
Capital	49 669 920,00	19 521 920,00	69 191 840,00
Primes nettes de souscription / fusion	4 722 772,15	1 339 846,95	6 062 619,10
Financements / emprunts	12 000 000,00		12 000 000,00
Emplois des fonds	-63 604 795,59	-29 316 955,05	-92 921 750,64
Plus ou moins-value comptables			
Réserves			
Report à nouveau			
Investissements	-63 604 795,59	-29 316 955,05	-92 921 750,64
TOTAL I	2 787 896,56	-8 455 188,10	-5 667 291,54
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA			
TOTAL II	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir	2 787 896,56	-8 455 188,10	-5 667 291,54

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	0	5			3,00	8,00
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)	0	626 930,92			24 370,20	651 301,12
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	0	13,18 %			0,51 %	13,69 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerce.

Tableaux annexes

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2017 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		5	28	10	214	257
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)		25 243,55	83 628,24	19 515,98	576 465,45	704 853,22
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,46 %	1,53 %	0,36 %	10,53 %	12,87 %

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	5,13	64,17 %	8,43	70,41 %	10,26	82,39 %	11,68	97,01 %	8,60	80,98 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire ⁽⁴⁾							0,24	2,01 %	1,96	18,49 %
Produits financiers avant PFNL	2,33	29,12 %	3,11	25,97 %	1,24	9,99 %	0,01	0,08 %		0,02 %
Produits divers	0,54	6,70 %	0,43	3,62 %	0,95	7,62 %	0,11	0,90 %	0,05	0,51 %
Total des revenus	7,99	100,00 %	11,97	100,00 %	12,46	100,00 %	12,04	100,00 %	10,62	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-0,35	-4,44 %	-0,14	-1,19 %	-0,87	-7,01 %	-1,19	-9,91 %	-0,86	-8,07 %
Autres frais de gestion	-1,59	-19,90 %	-1,66	-13,85 %	-0,59	-4,70 %	-0,51	-4,26 %	-0,48	-4,57 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						-0,01 %			-0,03	-0,28 %
Charges locatives non récupérables	-0,70	-8,71 %	-0,57	-4,77 %	-0,28	-2,24 %	-0,40	-3,31 %	-0,27	-2,53 %
Sous-total Charges externes	-2,64	-33,55 %	-2,37	-19,81 %	-1,74	-13,96 %	-2,10	-17,47 %	-1,64	-15,45 %
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres	-0,13									
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux					-0,10	-0,82 %	-0,12	-0,01 %	0,01	0,13 %
- autres	0,61	7,60 %	-0,08	-0,66 %	-0,16	-1,27 %	-1,41	-0,12 %	-0,39	-3,66 %
Sous-total Charges internes	0,47	5,93 %	-0,08	-0,66 %	-0,26	-2,10 %	-1,53	-12,68 %	-0,37	-3,53 %
Total des charges	-2,17	-27,12 %	-2,45	-20,47 %	-2,00	-16,06 %	-3,63	-30,15 %	-2,01	-18,97 %
Charges financières	-0,04	-0,52 %	-0,85	-7,08 %	-0,65	-5,22 %	-1,16	-9,62 %	-0,68	-6,42 %
Résultat courant	5,78	72,36 %	8,68	72,45 %	9,81	78,72 %	7,25	60,24 %	7,92	74,60 %
Produits exceptionnels										
Charges exceptionnelles								-0,01 %		
Résultat net comptable	5,78	ns	8,68	72,45 %	9,81	78,72 %	7,25	60,23 %	7,92	74,60 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-1,78	ns	-0,68	-5,66 %	-0,01	-0,06 %	0,25	2,05 %	0,01	0,08 %
Revenu distribué avant PFNL ⁽³⁾	4,00		-8,00	-66,80 %	9,80	78,66 %	7,50	62,28 %	7,93	74,68 %
Dont plus-values immobilières réalisées										
Revenu distribué après PFNL	4,00		-7,97	-66,80 %	9,80	78,66 %	7,50	62,28 %	7,93	74,68 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - (2) dotations de l'exercice diminuées des reprises - (3) pour une année entière de jouissance.

(4) avant reconstitution du RAN par prélèvement sur la prime d'émission des nouvelles souscriptions.

Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits d'enregistrement (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
Centre commercial Terres Franches - 21300 CHENOVE (25% de l'indivision)	23/04/13	1974	Commerces	3 460			10 266 919,00
ZAC Chablais Gare - 74100 ANNEMASSE	01/08/12	2014	Commerces	1 938			10 903 876,34
90 à 94 rue Dalayrac - 94120 FONTENAY SOUS BOIS	30/12/13		Commerces	1 970			7 702 250,00
ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre 17690 ANGOULINS	30/07/15	2014	Commerces	5 175			8 634 580,73
38 Quai Georges Gorse - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	02/11/15	2014	Commerces	2 637			13 123 000,00
4 place de Clichy - 75018 PARIS	30/03/17		Commerces	258			7 000 000,00
14 rue du Commerce - 75015 PARIS	30/03/17		Commerces	102			8 750 000,00
Total commerces				15 540	66 135 000,00	4 563 315,00	66 380 626,07
SCI AGC (Grand Cap) ⁽¹⁾	07/11/14		Titres de participation	2 401			6 600 000,33
SCI AMR ⁽²⁾	29/12/16		Titres de participation	3 096			8 773 619,52
SCI EKINOX ⁽³⁾	07/07/17 13/10/17 27/10/17		Titres de participation	3 507			11 167 504,72
Total titres de participation				9 004	20 526 545,36	934 360,36	26 541 124,57
TOTAL 2017 (direct et indirect)			34 immeubles	24 544	86 661 545,36	5 497 675,36	92 921 750,64
TOTAL 2016 (directs et indirects)			12 immeubles	20 677	61 007 225,87	4 006 536,29	63 614 795,59

(1) Cette SCI est détenue à 18,33 % par la SCPI GEMMEO COMMERCE et 36,67 % par la SCPI GÉNÉPIERRE, SCPI gérées par la Société de Gestion Amundi Immobilier. 45 % est détenu par une société extérieure aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

(2) Cette SCI est détenue à 7,1 % par la SCPI GEMMEO COMMERCE et 28,3 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 24,7 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCi gérées par Amundi Immobilier. 39,9 % est détenu par une société extérieure aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

(3) Cette SCI est détenue à 6,10 % par la SCPI GEMMEO COMMERCE à 20,6 % par GÉNÉPIERRE, à 38,6 % par EDISSIMMO et à 34,7 % par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	50 072 166,07	50 325 000,00	66 380 626,07	66 135 000,00
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Sous-total 1	50 072 166,07	50 325 000,00	66 380 626,07	66 135 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens			-14 300,00	
Grosses réparations	-59 464,64			
Remises en état	-1 761,25	-1 761,25		
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-61 225,89	-1 761,25	-14 300,00	0,00
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	13 532 629,52	10 682 225,87	24 701 786,52	18 687 207,31
Dépréciations exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	13 532 629,52	10 682 225,87	24 701 786,52	18 687 207,31
TOTAL I - Placements immobiliers	63 543 569,70	61 005 464,62	91 068 112,59	84 822 207,31
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées			1 839 338,05	1 839 338,05
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	1 839 338,05	1 839 338,05
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	2 018,75	2 018,75	4 018,75	4 018,75
Dépréciations des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	2 018,75	2 018,75	4 018,75	4 018,75
Créances				
Locataires et comptes rattachés	804 495,29	804 495,29	916 883,21	916 883,21
Provisions pour dépréciation des créances	-342 163,24	-342 163,24	-454 145,36	-454 145,36
Autres créances	2 076 619,12	2 076 619,12	1 982 297,76	1 982 297,76
Sous-total 2	2 538 951,17	2 538 951,17	2 445 035,61	2 445 035,61

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 935 283,09	2 935 283,09	313 333,47	313 333,47
Sous-total 3	2 935 283,09	2 935 283,09	313 333,47	313 333,47
TOTAL III - Actifs d'exploitation	5 476 253,01	5 476 253,01	2 762 387,83	2 762 387,83
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-41 067,22	-41 067,22	-62 890,35	-62 890,35
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-12 571 482,60	-12 571 482,60	-17 027 073,27	-17 027 073,27
Dettes d'exploitation	-204 475,48	-204 475,48	-129 051,56	-129 051,56
Dettes diverses	-1 617 433,93	-1 617 433,93	-2 827 729,78	-2 827 729,78
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-14 393 392,01	-14 393 392,01	-19 983 854,61	-19 983 854,61
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			130,12	130,12
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	130,12	130,12
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	54 585 363,48		75 623 223,63	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		52 047 258,40		69 377 318,35

(*) cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	49 669 920,00		19 521 920,00	69 191 840,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	49 669 920,00		19 521 920,00	69 191 840,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	13 037 707,40		5 446 702,00	18 484 409,40
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 200 363,43		-3 982 188,73	-12 182 552,16
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-114 571,82		-124 666,32	-239 238,14
Remboursement prime d'émission sur cessions				
Sous-total 2	4 722 772,15		1 339 846,95	6 062 619,10
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	238 708,53	-46 037,20	171 587,55	364 258,88
Sous-total 3	238 708,53	-46 037,20	171 587,55	364 258,88
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017			2 725 826,36	2 725 826,36
Acomptes sur distribution 2017			-2 721 320,71	-2 721 320,71
Résultat de l'exercice 2016	1 728 566,22	-1 728 566,22		
Acomptes sur distribution 2016	-1 774 603,42	1 774 603,42		
Sous-total 4	-46 037,20	46 037,20	4 505,65	4 505,65
TOTAL GÉNÉRAL	54 585 363,48	0,00	21 037 860,15	75 623 223,63

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement sur les nouvelles souscriptions et de l'incorporation de 0,12 euro par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	2 784 026,15		2 958 882,41	
Charges facturées	225 885,33		214 865,53	
Produits des participations contrôlées	57 640,00		675 456,88	
Produits annexes	25 920,93		18 622,51	
Reprises de provisions pour gros entretiens			19 161,25	
Transfert de charges immobilières			1 606 795,39	
Total I - Produits immobiliers		3 093 472,41		5 493 783,97
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	225 885,33		214 865,53	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 504,70		10 191,25	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	27 840,26		14 300,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	18 884,00		24 118,51	
Commissions et honoraires	17 373,28		1 614 225,66	
Frais de contentieux	30 361,90		23 221,54	
Impôts et taxes	25 778,00		37 792,95	
Dépréciations des titres de participations contrôlées				
Total II - Charges immobilières		348 627,47		1 938 715,44
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		2 744 844,94		3 555 068,53
Produits d'exploitation				
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprises de provisions pour créances douteuses	364,25		62 088,81	
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	1 707 426,09		2 375 393,34	
Autres produits	0,04		-0,90	
Total I - Produits d'exploitation		1 707 790,38		2 437 481,25
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de Gestion	284 306,15		294 766,68	
Honoraires	24 446,28		36 658,47	
Frais assemblée et de conseils	38 471,69		76 553,94	
Services bancaires	12 171,40		7 294,09	
Cotisations et contributions	46 321,12		35 365,02	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	307 818,88		174 070,93	
Autres provisions d'exploitation	28 530,22		21 823,13	
Autres charges	1 708 206,10		2 386 341,66	
Total II - Charges d'exploitation		2 450 271,84		3 032 873,92
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-742 481,46		-595 392,67

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	2 374,11		787,75	
Reprises de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		2 374,11		787,75
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	269 048,98		222 412,09	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	6 942,27		12 225,16	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		275 991,25		234 637,25
RÉSULTAT FINANCIER		-273 617,14		-233 849,50
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	18,90		1,85	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		18,90		1,85
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	199,02		1,85	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		199,02		1,85
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		-180,12		0,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		1 728 566,22		2 725 826,36

Engagements hors bilan

(en euros)	Exercice 2016	Exercice 2017
Dettes garanties ⁽¹⁾	12 000 000	12 000 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Affectation hypothécaire de premier rang sur les immeubles Fontenay sour bois et Boulogne Billancourt.

Engagements réciproques

Différents emprunts étant à taux variable (Euribor), les contrats de couverture de risque de taux initiaux ont été maintenus jusqu'à leur échéance. Le montant garantie est de 3 000 000 € et se détaille comme suit :

Banque	CADIF
Nominal (€)	3 000 000,00
Date	24/12/13
Échéance	24/12/18
Taux	Remboursement eur 3 mois + 1,62 % de marge

Règles et méthodes comptables

Généralités

Changement réglementaire intervenu sur l'exercice :

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

En synthèse, voici les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE),
- le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés,
- la définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes,...),
- de nouvelles informations sont requises comme notamment la présentation des engagements hors-bilans, les opérations avec les parties liées.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L. 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves. Le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives et corporelles est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans la colonne "valeur bilantielle" de l'Etat du patrimoine pour leur coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées),
- les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat),
- les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Créances et dettes

Créances : les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Règles et méthodes comptables

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remises en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 9,95 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres)

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI GEMMEO COMMERCE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur

Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Centre commercial	10 258 659,00	8 825 000,00	10 266 919,00	8 135 000,00
Pied d'immeuble	31 178 926,34	34 700 000,00	47 479 126,34	50 800 000,00
Retail park	8 634 580,73	6 800 000,00	8 634 580,73	7 200 000,00
Titres de participations parts de sociétés	13 532 629,52	10 682 225,87	26 541 124,57	20 526 545,36
Total	63 604 795,59	61 007 225,87	92 921 750,64	86 661 545,36

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 040,36			1 040,36
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 040,36	0,00	0,00	1 040,36
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	49 808 036,51	16 308 460,00		66 116 496,51
Agencements et installations	2 255,40			2 255,40
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	13 532 629,52	11 169 157,00		24 701 786,52
Créances rattachées aux titres de participations		1 839 338,05		1 839 338,05
Frais d'acquisition des immeubles	260 833,80			260 833,80
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	63 603 755,23	29 316 955,05	0,00	92 920 710,28
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	2 018,75	2 000,00		4 018,75
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	2 018,75	2 000,00	0,00	4 018,75
Total	63 606 814,34	29 318 955,05	0,00	92 925 769,39

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 040,36			1 040,36
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 040,36	0,00	0,00	1 040,36
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1 040,36	0,00	0,00	1 040,36

Annexes aux comptes annuels

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses	342 163,24	174 070,93	62 088,81	454 145,36
Pertes et charges non récupérables				
Provision de Grosses réparations *	59 464,64		59 464,64	
Provision de Gros entretien		14 300,00		14 300,00
Travaux de remise en état	1 761,25		1 761,25	
Provisions sur indemnités d'assurances				
Total	403 389,13	188 370,93	123 314,70	468 445,36

* En raison du changement de méthode, la PGR a été reprise sur les capitaux propres et non sur le compte de résultat

Dépenses prévisionnelles de travaux

D'après le règlement 2016-03 du 15 Avril 2016 de l'autorité des normes comptables (article 150-66), la variation de la provision pour gros entretien se définit comme suit :

(en euros)	Montant provision au 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	
Dépenses prévisionnelles sur 2017						-
Dépenses prévisionnelles sur 2018						-
Dépenses prévisionnelles sur 2019	17 400,00		14 300,00		17 400,00	14 300,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020						-
Dépenses prévisionnelles sur 2021						-
Dépenses prévisionnelles sur 2022						-
Total	17 400,00		14 300,00		17 400,00	14 300,00

La provision pour grosses réparations du 31 décembre 2016 pour 59 465 € a été reprise et remplacée au 1^{er} janvier 2017 par la provision pour gros entretien d'un montant de 17 400 €.

en K€	Plan quinquennal					TOTAL
	2018	2019	2020	2021	2022	
Plan gros travaux au 01/01/2017	0	-18				-18
%	100	80	60	40	20	
Stock provisions au 01/01/2017	0	-14				-14
Dotations provisions au 31/12/2017			-14			-14
Reprises au 31/12/2017	17					17
Stock provisions au 31/12/2017	0	-14				-14

Immobilisations financières contrôlées

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition.

Sociétés (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Écart d'acquisition	Prix d'acquisition des titres	Valeur estimée
SCI AGC ⁽¹⁾	9 494 749,02	-4 637 490,00	-90 592,02	0,00	4 766 667,00	708 992,48
SCI AMR ⁽²⁾	14 196 803,23	-3 348 506,58	-2 322 523,46	247 846,33	8 773 619,52	8 515 630,96
SCI EKINOX ⁽³⁾	17 329 299,36	-6 235 453,31	67 653,95	0,00	11 161 500,00	9 462 583,88
Total	41 020 851,61	-14 221 449,88	-2 345 461,53	247 846,33	24 701 786,52	18 687 207,31

(1) La SCI a été acquise le 06/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014.

(2) La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.

(3) SCI créée puis ayant acquis les immeubles : on indique la valeur brute d'immeuble et l'emprunt à l'acquisition. Le solde en autres actifs et passifs. Il n'y a pas d'écart d'acquisition.

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

Principaux éléments constitutifs des participations contrôlées

(en euros)	Titres (parts ou action)	Coûts rattachés aux titres	Créances rattachées	Valeur comptable 2017	Valeur estimée 2017	Capital ⁽²⁾	Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue (en %)
SCI AGC	4 766 667,00		1 833 333,33	6 600 000,33	2 542 325,81	12 000 000,00	-8 859 102,99	3 867 231,69	18,33 %
SCI AMR	8 765 962,52	7 657,00		8 773 619,52	8 515 630,96	123 016 441,00	1 488 396,93	114 070 745,26	7,10 %
SCI EKINOX ⁽¹⁾	11 161 500,00		6 004,72	11 167 504,72	9 468 588,60	18 297 660,00	1 774 877,36	181 399 708,70	6,10 %
Total	24 694 129,52	7 657,00	1 839 338,05	26 541 124,57	20 526 545,36	153 314 101,00	-5 595 828,70	299 337 685,65	

(1) Résultat en cours de validation par les Commissaires aux Comptes. - (2) Ces montants correspondent à 100 % de la SCI. Les valeurs estimées comprennent les comptes courants.

Décomposition des créances

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité Moins d'un an Plus d'un an	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement sur charges		4 018,75	4 018,75
Autres créances			
Sous-total 1	0,00	4 018,75	4 018,75
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	186 263,96	263 757,96	263 757,96
Locataires douteux	618 231,33	653 125,25	653 125,25
Intérêts ou dividendes à recevoir		177 493,04	177 493,04
Etat et autres collectivités	117 658,37	67 453,04	67 453,04
Syndics			
Autres débiteurs	1 958 960,75	1 804 804,72	1 804 804,72
Sous-total 2	2 881 114,41	2 899 180,97	2 899 180,97
Total	2 881 114,41	2 903 199,72	2 903 199,72

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	34 708,61	342 163,24	12 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	307 818,88	174 070,93	-5 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-364,25	-62 088,81	-29 %
Stock fin de période	342 163,24	454 145,36	16 %

N° immeuble	Immeuble	Montant contentieux	Commentaires
10742	ANGOULINS	42 168 €	Résiliation anticipée du contrat de bail avec arriérés de loyers 13/12/2016 : ordonnance de référé condamnant le Preneur avec échelonnement des paiements en 24 mensualités
10742	ANGOULINS	60 711 €	Résiliation anticipée du contrat de bail avec arriérés de loyers Accords de règlements 17/01/2017 : Jugement de Liquidation Judiciaire
10742	ANGOULINS	19 914 €	Résiliation anticipée du contrat de bail avec arriérés de loyers 20/09/2016 : ordonnance de référé condamnant le Preneur Saisie de 13k€ en mars 2017
10632	ANNEMASSE	158 506 €	24 mai 2016 : assignation du Preneur 21 juin 2016 : audience de référé 13 septembre 2017 : audience de référé reporté
10632	ANNEMASSE	171 986 €	Echeancier de 12 mois accepté par le bailleur le 2 août 2016 4/08/2016 : mise en redressement judiciaire de GREJELDA 18/08/2016 : versement de 70 000 € de GAPD 14/10/2016 : jugement de liquidation judiciaire (LJ) 24/01/2017 : appel de la décision de LJ 01/06/2017 : récupération des clés du local
10632	ANNEMASSE	94 618 €	Commandement de payer
10640	DIJON CHENOVE	87 680 €	Diverses procédures en cours
Total Contentieux		635 583 €	

Annexes aux comptes annuels

Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 935 283,09		2 621 949,62	313 333,47
Total	2 935 283,09	0,00	2 621 949,62	313 333,47

Décomposition des dettes

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dépôts de garantie reçus	544 055,53		615 687,23	615 687,23
Dettes auprès d'établissements de crédit	12 027 427,07	4 411 386,04	12 000 000,00	16 411 386,04
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	204 475,48	129 051,56		129 051,56
Dettes sur immobilisations		719 322,28		719 322,28
Locataires créditeurs	284,65	3 239,49		3 239,49
Dettes aux associés	540 154,55	858 721,83		858 721,83
Dettes fiscales	143 204,41	159 628,85		159 628,85
Autres dettes diverses	933 790,32	1 086 817,33		1 086 817,33
Total	14 393 392,01	7 368 167,38	12 615 687,23	19 983 854,61

Détail des emprunts

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en euros)	Échéance
CADIF*	5 ans	immobilier	9 000 000	26/01/21
CADIF	5 ans	immobilier	3 000 000	28/01/19

* CADIF : Crédit Agricole Ile-de-France

Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Charges constatées d'avance		130,12		130,12
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	0,00	130,12	0,00	130,12

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	310 437	125 882	3 870	432 449
Valeur nominale	160,00 €			160,00 €
Capital social	49 669 920,00 €	20 141 120,00 €	619 200,00 €	69 191 840,00 €

Capitaux propres	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	49 669 920,00 €	20 141 120,00 €			619 200,00 €	69 191 840,00 €
Prime d'émission	13 037 707,40 €	5 538 808,00 €			92 106,00 €	18 484 409,40 €
Prélèvement sur prime d'émission	-8 314 935,25 €	-4 106 855,05 €				-12 421 790,30 €
Report à nouveau	238 708,53 €	171 587,55 €	1 728 566,22 €	-1 774 603,42 €		364 258,88 €
Résultat 2017			2 725 826,36 €			2 725 826,36 €
Distribution 2017				-2 721 320,71 €		-2 721 320,71 €
Total						75 623 223,63 €

Résultat net

Résultat de l'activité immobilière

Loyers par zones géographiques et type d'actifs

Loyers par zones géographiques

Zone	Loyers en %	Loyers (en €)
ÎLE-DE-FRANCE	40 %	1 177 565,45
PARIS	15 %	455 808,95
PROVINCE	45 %	1 325 508,01
ÉTRANGER		
Total	100 %	2 958 882,41

Loyers par types d'actifs

Affectation Principale	Loyers en %	Loyers (en €)
HABITATION		
BUREAUX		
COMMERCES	100 %	2 958 882,41
ENTREPÔTS		
Total	100 %	2 958 882,41

Détail du calcul des commissions de la Société de Gestion

Nature	Base (en euros)	Taux	Commissions (en euros)
Recettes locatives encaissées	2 961 518,01	9,95 %	294 671,04
Produits financiers perçus	961,62	9,95 %	95,68
Souscriptions	25 679 928,00	9,25%	2 375 393,34
Cessions		0 %	0,00

Annexes aux comptes annuels

Nature des transferts de charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Commissions de souscriptions		2 375 393,34		2 375 393,34
Commissions et frais d'acquisitions		1 606 795,39		1 606 795,39
Commissions et frais de cessions				
Remboursements perçus par les assurances				
Autres				
Total	0,00	3 982 188,73	0,00	3 982 188,73

Résultat Financier

Le résultat financier se compose essentiellement des produits d'intérêts sur comptes courants de participations contrôlées et des charges d'intérêts sur emprunts bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées	Postes du bilan (en euros)			Compte de résultat (en euros)		
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
AMUNDI IMMOBILIER			104 647,45	294 766,68		
SCI EKINOX	6 004,72	66 969,00			144 594,00	
SCI AMR		113 135,00			530 862,88	
SCI AGC	1 833 333,33					
TOTAL	1 839 338,05	180 104,00	104 647,45	294 766,68	675 456,88	0,00

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance a été complété lors de l'Assemblée Générale du mois de juin 2017 et est maintenant composé de dix membres dont vous trouverez les noms au début du présent rapport annuel de la SCPI.

Votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2017 sa mission générale de vérification et de contrôle de la SCPI.

Il a été régulièrement informé de sa gestion et des investissements effectués.

Il a examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI. Il a été consulté sur la décision de ramener la distribution du quatrième trimestre à 1,93 € par part après trois acomptes de 2 € par part.

Le Conseil a fait part à la Société de Gestion de sa préoccupation au vu de la détérioration du TOF (Taux d'Occupation Financier) qui a évolué de 87,13 % au quatrième trimestre 2016 à 80,96 % au même trimestre de 2017. Il a demandé à la Société de Gestion d'étudier toutes les solutions pour améliorer cette situation.

Le Conseil réitère sa recommandation de vous voir adopter aussi nombreux que possible la communication électronique des dossiers de convocation et de vote à l'Assemblée Générale, permettant ainsi des économies pour la SCPI.

Patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de votre SCPI se composait de 34 immeubles (directs et indirects) pour une surface de 24544 m².

Le TOF annuel a évolué de 89,13 % en 2016 à 83 % en 2017. (Cf ci dessus).

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de l'exercice 2017 atteint 2 725 826,36 €. Augmenté des reports à nouveau, le bénéfice distribuable est de 3 085 228,65 €.

La Société de Gestion vous propose d'approuver le versement, au titre des dividendes, d'une somme de 2 721 320,71 € soit 7,93 € par part. Le report à nouveau étant porté à 368 764,53 € soit 0,92 € par part (0,72 € en 2016).

La distribution trimestrielle prévisionnelle de 2018 serait de 1,93 € par part et par trimestre, sous réserve d'ajustement au dernier trimestre.

Les parts de la SCPI

A fin 2017, le nombre de parts de la SCPI est de 432 449, en augmentation de 39 % par rapport à fin 2016. Le Conseil s'inquiète du ralentissement de la collecte prévue pour 2018 et a rappelé qu'une capitalisation plus élevée permettrait une meilleure répartition du risque et contribuerait à l'amélioration du taux d'occupation.

La SCPI étant à capital variable, en 2017 on a enregistré 3 870 parts cédées face à 125 882 parts achetées.

Il n'y a eu aucune cession de gré à gré en 2017.

Les valeurs d'expertise

Il ressort des calculs de l'expert indépendant que la valeur totale du patrimoine immobilier de la SCPI est de 70 698 315 €. En y ajoutant la valeur des actifs financiers, hors stock de provisions pour gros travaux, on obtient une valeur de réalisation de 69 377 318,35 €.

Conclusions

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs, s'élève à 75 623 223,63 € soit 174,87 € par part,
- la valeur de réalisation calculée comme ci-dessus s'élève à 69 377 318,35 € soit 160,43 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution du patrimoine s'élève à 83 204 173,83 € soit 192,40 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons débattu, comme chaque année, du projet de rapport de la Société de Gestion et des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Aussi nous vous recommandons l'approbation de toutes les résolutions présentées à l'Assemblée Générale.

Le Président du Conseil de Surveillance
François-Noël BESSE-DESMOULIERES

Rapport du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Gemmeo Commerce,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GEMMEO COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "Généralités" des Règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels concernant la

première application, à partir du 1^{er} janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" et "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI

et avances en comptes courants consenties par la SCPI" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont respectivement évalués selon la valeur vénale des actifs ou bien selon l'actif net réévalué des sociétés filiales. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à

poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense, le 4 mai 2018
Le Commissaire aux Comptes

MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Gemmeo Commerce,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Une convention de compte courant a été conclue entre la SCPI GEMMEO COMMERCE et la SCI EKINOX. Cette avance en compte courant d'un solde

de 6 004,72 € au 31 décembre 2017 a pour objet le financement par la SCPI GEMMEO COMMERCE de l'activité de la société. Cette avance n'est pas rémunérée.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 9,95 % hors taxes assise sur les produits locatifs encaissés et les produits financiers nets.

Pour l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 294 766,68 € HT.

Rémunérations de souscription

L'article XXII des statuts prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 9,261% HT du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée

- A hauteur de 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- A hauteur de 3,25 % hors taxes, soumis à TVA, à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Pour l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 2 375 393,34 € HT.

Convention d'avance en compte courant

L'avance en compte courant à la SCI AGC pour un solde de 1 833 333,33 € au 31 décembre 2017 n'est pas rémunérée. Cette avance en compte courant a pour objet le financement par la SCPI GEMMEO COMMERCE de l'activité de la société.

Fait à Paris La Défense, le 4 mai 2018
Le Commissaire aux Comptes,

MAZARS
ODILE COULAUD

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 124 666,32 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2017, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2018.

Sixième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Ayant pris acte que

- | | |
|--|----------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 2 725 826,36 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 192 671,33 € |
| • augmenté du report à nouveau créé de : | 124 666,32 € |
| • augmenté de la réintégration entre la distribution provisionnée et payée en 2016 : | 4 856,59 € |
| • augmenté de l'impact PGR/PGE de : | 42 064,64 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 3 090 085,24 € |

décide de l'affecter :

- | | |
|---|---|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 2 721 320,71 € |
| | soit : 7,93 € |
| | par part de la SCPI en pleine jouissance, |
| | correspondant au montant des acomptes |
| | déjà versés aux associés |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 368 764,53 € |
| | soit : 0,92 € |
| | par part de la SCPI. |

Septième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- | | | |
|------------------------------|-----------------|--------------------------|
| • valeur nette comptable : | 75 623 223,63 € | soit 174,87 € par part ; |
| • valeur de réalisation : | 69 377 318,35 € | soit 160,43 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 83 204 173,83 € | soit 192,40 € par part. |

Huitième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Neuvième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Décide de fixer à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Dixième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que l'article 24 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et ne pouvant exercer plus de deux mandats successifs,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Max WATERLOT, M. Christian BOUTHIE, M. Daniel BUKOWIECKI, M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Texte des résolutions

Onzième résolution

Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire et non remplacement du Commissaire aux Comptes suppléant

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que les mandats de :

- S.A. MAZARS, 61 Rue Henri Regnault - Tour Exaltis - 92075 Paris la Défense CEDEX, 784 824 153 RCS NANTERRE, Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI, et
- Mme. Virginie CHAUVIN, 61 Rue Henri Regnault - 92075 Paris la Défense CEDEX, Commissaire aux Comptes suppléant de la SCPI,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de S.A. MAZARS,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023,

et décide de ne pas remplacer le Commissaire aux Comptes suppléant.

Douzième résolution

Autorisation de VEFA et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

et décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Treizième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Quatorzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
Vice-Président	Alain MAZUE
Membres	Max WATERLOT Hervé HIARD MENHIR AEDIFICIUM SOCIETE SIAGI Sylvain COUVE Christian BOUTHIE Daniel BUKOWIECKI AMUNDI IMMOBILIER

Les mandats de Messieurs François-Noël BESSE-DESMOULIERES, Christian BOUTHIE, Daniel BUKOWIECKI et Max WATERLOT arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Quatre postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans GEMMEO COMMERCE	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Daniel BUKOWIECKI	37	Responsable de partenariat Grands Comptes	250	335 parts de Génépière
2 Max WATERLOT	66	Expert auprès des tribunaux	990	20 parts de Amundi Défi Foncier 40 parts de Amundi Défi Foncier 2 1 228 parts d'Edissimmo 28 parts de Reximmo Patrimoine 3 350 parts de Rivoli Avenir Patrimoine
3 François-Noël BESSE DESMOULIERES	72	Retraité	59	20 parts de Premely Habitat 10 parts de Reximmo Patrimoine 5 6 parts de Reximmo Patrimoine 4 408 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 5 parts de Reximmo Patrimoine

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option **3** présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➔ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option **4** ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➔ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➔ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**

➔ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 23/03/2018 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 2 semaines avant la date de celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

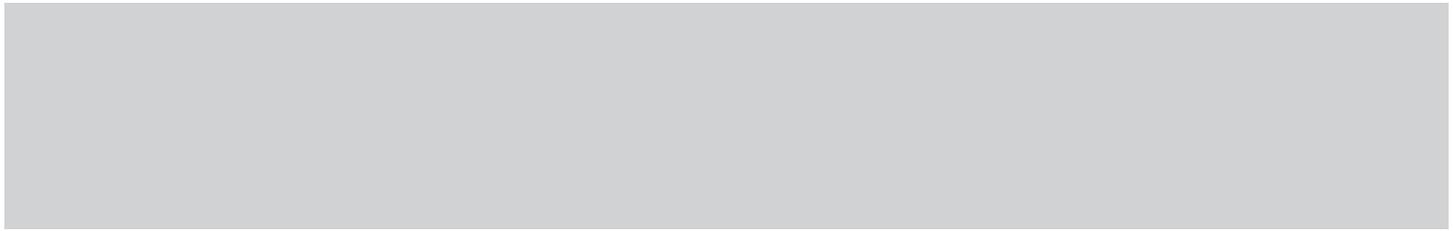
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

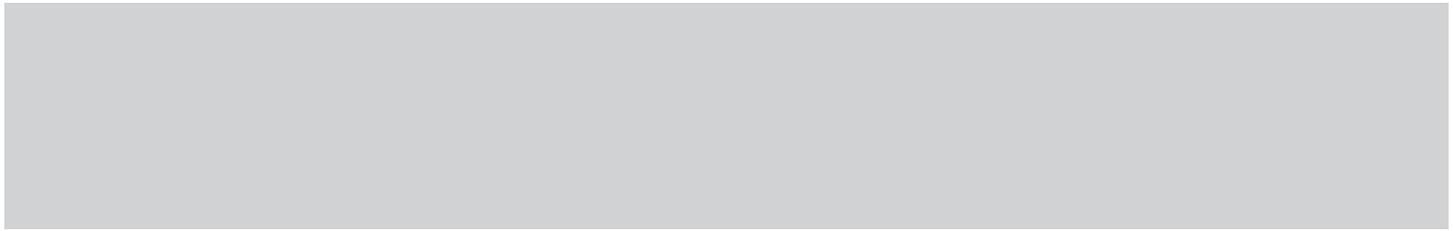
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

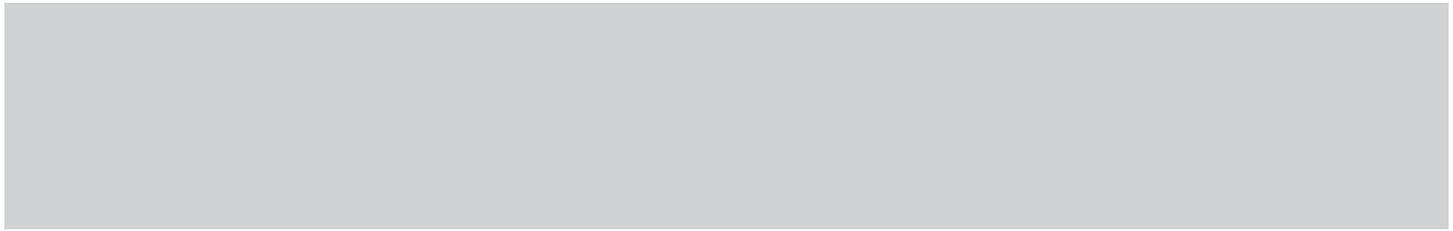
...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.









Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

GEMMEO COMMERCE - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 17-27 du 25/07/2017.
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

© Photos : Amundi Immobilier - Conception graphique : Atelier Art'6.